

УДК 336.226.212.1

Студ. Е.И. Розбах
Рук. М.В. Кузьмина
УГЛТУ, Екатеринбург

К ВОПРОСУ О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

Термин «кадастровая стоимость» введен в практику российского законодательства в августе 1999 г., когда было принято Постановление Правительства № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения эффективности использования земель. Именно тогда было положено начало повсеместной кадастровой оценки всех земельных участков.

Впервые налог на землю в Российской Федерации, рассчитанный на основании кадастровой стоимости, был начислен в 2006 г. Налоговым кодексом Российской Федерации был определен порядок определения размера земельного налога от кадастровой стоимости участка, которая в свою очередь зависела от его местоположения, вида использования и еще ряда факторов, которые не всегда были очевидны для налогоплательщика. Но размер этого налога был незначительным и поэтому никаких вопросов и недовольств у собственников недвижимости не вызывал.

Законодательная норма периодичной государственной кадастровой оценки, предполагающая ее проведение не реже, чем раз в 5 лет, но и не чаще одного раза в 3 года, вступила в силу в 2010 г.

Периодическая переоценка кадастровой стоимости имущества необходима в силу изменения экономической конъюнктуры рынка, а также законодательства в области земельно-имущественных отношений и оценочной деятельности. Кроме того, со временем изменяется инфраструктура территории и виды разрешенного использования.

Полномочия по проведению массовой кадастровой оценки переданы профессиональным независимым оценщикам. Это стало возможным благодаря принятию ФЗ-167 от 22.07.2010 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также ФСО-4 «Определение кадастровой стоимости». Независимые оценщики столкнулись не только с непроработанной методикой оценки кадастровой стоимости, но и с совершенно неподготовленной базой данных Росреестра.

Роль саморегулируемых организаций оценщиков возросла. Теперь оценщики-эксперты стали проводить экспертизы отчетов по кадастровой оценке, подготовленных оценщиками-исполнителями. Выбор организации для выполнения госзаказа на проведение кадастровой оценки осуществлялся только через проведение тендера.

2012 год запомнился в налоговой политике и истории кадастровой стоимости Российской Федерации как год, когда главным направлением стало введение налога на недвижимое имущество. Помещения, сооружения, земельные участки и здания стали объектами повышенного внимания со стороны законодательных органов. Отдельным и наиболее важным аспектом налоговой реформы стало определение кадастровой стоимости на основе ее рыночного значения. В целях налогообложения потребовалось разрабатывать правила, нормы и порядок проведения такой оценки объектов недвижимости.

В феврале 2013 г. Председатель Правительства РФ Д. Медведев объявил о начале реформы налогообложения недвижимости. Регионам была предоставлена возможность выбирать, как рассчитывать налог – по кадастровой или инвентаризационной стоимости. С проблемой столкнулись регионы, где инвентаризационную стоимость БТИ перестали считать уже год назад, а кадастровая оценка объектов налогообложения была ещё не проведена.

В октябре 2015 г. Законопроект «О государственной кадастровой оценке» внесен на рассмотрение в Государственную Думу РФ. Он предусматривал монополизацию рынка кадастровой оценки и передачу всех полномочий по ее проведению государственным бюджетным учреждениям.

Такие меры государством приняты из-за недовольства собственников недвижимости (налогоплательщиков) результатами проведенных независимых оценок. Результаты кадастровой оценки в некоторых случаях оказались сомнительными, ответственность за это была возложена на оценщиков.

Вопрос дальнейшего развития государственной кадастровой оценки активно обсуждался на Всероссийском оценочном форуме (г. Москва, 2015 г.). Оценочное сообщество тогда публично заявило, что принятие этого законопроекта – серьезная угроза не только для оценочной деятельности, но и для налогоплательщиков, поскольку такой способ ее реализации не может быть признан независимым. Тем не менее, Федеральный закон № 237 «О государственной кадастровой оценке» был принят и вступил в силу с 1 января 2017 г.

Этот закон определил базовые принципы проведения оценочных процедур: единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, независимости и открытости процедур оценки, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости.

Еще до его принятия, с 2015 года, в 28 пилотных регионах, выбранных для апробации нововведения на практике, налог на имущество физлиц считается от кадастровой стоимости.

В субъектах стали создаваться государственные бюджетные учреждения (ГБУ) – «Центры государственной кадастровой оценки». В Свердловской области в июле этого года на основании постановления Правительства области

тоже было создано такое ГБУ. По оценкам специалистов, два года уйдёт на организацию работы Центра, и только после этого штатные государственные оценщики приступят к исполнению своих обязанностей. Тогда же примерно и состоится переход области на исчисление налогов по кадастровой стоимости. Пока же соответствующий закон в области не принят.

УДК 630.53

Студ. Н.С. Селиванов
Рук. В.М. Соловьев
УГЛТУ, Екатеринбург

ОЦЕНКА СТРОЕНИЯ И РОСТА ДРЕВОСТОЕВ ЕЛИ И БЕРЕЗЫ ПРИ СОВМЕСТНОМ ПРОИЗРАСТАНИИ В УСЛОВИЯХ ТРАВЯНО-ЗЕЛЕНОМОШНИКОВЫХ ТИПОВ ЛЕСА

Известно, что при совместном произрастании быстрорастущая светолюбивая береза повислая отрицательно влияет на рост и состояние светолюбивой сосны обыкновенной [1]. Менее изучены взаимоотношения теневыносливой ели сибирской и березы повислой.

Для выявления различий в строении и росте элементарных древостоев этих пород в смешанных насаждениях разного состава применен ранжированный метод изучения, включающий оценку абсолютных и относительных значений показателей деревьев по рангам [2]. При этом различия в росте стволов по объему оценивались с учетом разного возраста деревьев по средним объемным приростам их стволовой древесины.

Использованы материалы по изучению смешанных древостоев ельника (66E14C18B2Oc) и березняка (76B13Oc9E2C) травяно-зеленомошниковых Среднего Урала. Типы леса выделены по классификации В.Н. Сукачева [3].

Цель работы – выявить различия в росте деревьев и сходство в строении спелых древостоев ели и березы при разном их участии в составе смешанных насаждений.

Различия ранжированных деревьев в диаметрах ($d_{1,3}$), высотах (h), относительных высотах ($h/d_{1,3}$), объемах ствола (V) и средних приростах объема (Z_v^{cp}) иллюстрируются данными таблицы.

Значения всех ростовых показателей ели в древостое с её преобладанием в составе выше, чем там, где она принимает незначительное участие в составе, причем в таком же соотношении находятся и результаты эндогенных дифференцирований её ранжированных деревьев по высоте и диаметру ($h/d_{1,3}$), поскольку к возрасту спелости в еловой примеси сохранились лишь более крупные деревья с меньшими значениями этого признака.